Deputado Único Representante do Partido LIVRE

Projeto de Lei n.º 334/XV/1.ª

Determina que os mutuantes disponibilizem, aos interessados em contratar um crédito à habitação própria ou que sejam partes num, o regime de prestações constantes e mistas. Permite a renegociação dos créditos quando a taxa de esforço supere a recomendada pelo Banco de Portugal

Exposição de motivos:

Uma parte muito significativa dos portugueses que optou por comprar casa recorreu ao crédito à habitação. A esmagadora maioria destes mútuos - 90% - tem taxa de juro variável, com prazos que variam entre os 3, os 6 e os 12 meses (que é o indexante mais frequente)[1].

Recentemente, face à degradação das condições de vida decorrentes da pandemia por COVID 19, um cenário apesar de tudo substancialmente distinto do atual, foram concedidas moratórias aos titulares de empréstimos bancários, assim reduzindo e evitando o risco de incumprimento. Infelizmente, à pandemia, já suficientemente devastadora para muitas economias domésticas, sucedeu-se uma guerra na Europa que se prolonga e que tem tido um impacto dramático no custo de vida das pessoas e das famílias. A palavra "inflação" voltou assim ao discurso diário dos cidadãos, do poder político e das instâncias europeias e mundiais. O Banco Central Europeu, para a combater[2], vem aumentando as taxas de juro de referência, assim influenciando decisivamente as que são cobradas nos créditos à habitação. É assim que a um período, aliás longo, de taxas de juro historicamente baixas, se está a assistir a uma escalada - sem fim à vista - nos valores das prestações mensais dos mutuários de créditos à habitação, com reflexo na sua capacidade de esforço e na sua liquidez, o que aliás motiva uma das alterações, aqui propostas, ao regime em vigor: a possibilidade de renegociar o crédito quando a variação na taxa de esforço exceda o rácio que o Banco de Portugal recomenda.
Pese embora o Banco de Portugal venha definindo medidas em ordem a proteger titulares de empréstimos e Bancos do risco de incumprimento, ora impondo limites à taxa de esforço, ora definido percentagens máximas para o empréstimo a conceder, ora limitando os prazos máximos de pagamento, há que pensar também em mitigar o risco de todos aqueles, que urge proteger, que são elegíveis para novos empréstimos e que são partes em contratos de crédito válidos e eficazes. É para essas medidas de proteção dos mutuários que o LIVRE quer contribuir, para tanto:

---

[1] Relatório de Estabilidade Financeira, Banco de Portugal Eurosistema, junho 2022, pág. 34

[2] Descubra o que muda na forma como o BCE toma as decisões de política monetária | Banco de Portugal (bportugal.pt)

- Considerando, no momento da definição da taxa de esforço, não apenas o 1.º ano da vida do empréstimo como outro que se lhe siga, desde que aquela se agrave de modo que supere a que o Banco de Portugal recomenda;
- Determinando o dever de os Bancos renegociarem os empréstimos relacionados com a habitação própria e permanente, sem encargos para o mutuário, se a condição prevista no ponto anterior se verificar;
- Contemplando no regime jurídico de concessão de crédito à habitação própria quer a obrigação, para os Bancos, de oferecerem, de entre os seus produtos, empréstimos com taxa de juro constante e com taxa de juro mista, assim corrigindo a insuficiente oferta de algumas destas instituições e permitindo aos interessados previsibilidade e organização,
- quer a possibilidade de os mutuários que tenham outorgado contrato de crédito com taxa de juro variável possam migrá-lo para um regime de taxa constante ou mista, sem que esta transferência importe encargos;
- Cometendo ao Governo a competência e o prazo para definir os pressupostos em que estas taxas constantes se devem fundar, em ordem a proteger os mutuários de tentações especulativas por parte do mutuante;
- Alterando o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, que além de alterar o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, visou transpor parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, "relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação". Revogou ele um conjunto de disposições que haviam sido introduzidas no diploma de 1998 através do Decreto-Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro, que "Cri(ar)ou salvaguardas para os mutuários de crédito à habitação", num contexto que era de severa crise económica. Sendo certo que acolheu parte delas, não menos certo é que, particularmente no que tange aos contextos em que aos Bancos não é permitido aumentar os encargos com o crédito, não contemplou todas as que carecem de proteção - o que ora se corrige, ao mesmo tempo que se contempla a sua violação no leque de infrações que constituem contra-ordenação nos termos e para os efeitos do artigo 30.º daquele Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho.

Termos em que, bem como nos demais constitucionais e regimentais aplicáveis, o deputado do LIVRE, apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, na sua redação atual, e o Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Alterações ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro

São alterados os artigos 4.º, 7.º e 28.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

Artigo 4.º
[…]

[...]
i) «Taxa de esforço», a relação entre a prestação mensal relativa ao 1.º ano de vida correspondente à amortização do capital e juros em dívida a que fica sujeito o agregado familiar e um duodécimo do seu rendimento anual bruto **ou a ano que se siga àquele, desde que haja alteração das circunstâncias que agravem a taxa de esforço do agregado familiar em termos que excedam o rácio recomendado pelo Banco de Portugal para os novos contratos**;
[...]

Artigo 7.º
[…]

1 - [...]
2 – Sem prejuízo de quaisquer outros sistemas de amortização dos empréstimos, as instituições de crédito competentes **disponibilizam, obrigatoriamente,** o sistema de prestações constantes **e de prestações mistas**.
[NOVO] 3 – As instituições de crédito, desde que o interessado cumpra os requisitos para a concessão de crédito e o pretenda, não podem recusar o sistema de prestações constantes ou mistas na concessão de crédito à aquisição de habitação.
[NOVO] 4 - O Governo define, no prazo de 60 dias, os pressupostos que os Bancos têm de considerar, dentre os quais a taxa de esforço e a sua variação durante a vigência do contrato, na fixação da taxa de juro constante ou mista, em ordem a salvaguardar os mutuários das subidas abruptas das taxas de juro.

Artigo 28.º
[…]

1 - Na vigência de empréstimos à aquisição, construção, conservação ordinária, extraordinária ou beneficiação de habitação própria permanente regulados no presente diploma, os mutuários podem optar por:
a) Outro regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante**, incluindo pelo sistema de prestações constantes ou mistas**;
b) […]
[…]
[NOVO] 3 - A mudança do regime de crédito dentro da mesma instituição de crédito mutuante não implica quaisquer encargos para o mutuário.
(Renumeração dos números seguintes)

Artigo 5.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual

São alterados o artigo 25.º e o artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, na sua redação atual, que passa a ter a seguinte redação:

25.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

c) Mudança de local de trabalho do mutuário ou de outro membro do agregado familiar não descendente, para um local que diste não menos de 50 km, em linha reta, do fogo em causa e que implique a mudança da habitação permanente do agregado familiar;

d) Situação de desemprego do mutuário ou de outro membro do agregado familiar.

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]

[NOVO] 6 - Os mutuantes não podem recusar a renegociação do contrato de crédito relativo à habitação própria e permanente caso a taxa de esforço do agregado familiar se altere em termos que excedam o rácio recomendado pelo Banco de Portugal para os novos contratos.

29.º

[...]

[...]

bb) O agravamento dos encargos com o crédito em caso de renegociação, motivada por qualquer uma das situações previstas nas alíneas a) **a d)** do n.º 2 **e no n.º 6** do artigo 25.º.

[...]

Artigo 6.º

Entrada em vigor

1 - A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2 - Sem prejuízo do número anterior, o artigo 2.º entra em vigor na data que a regulamentação, a que se refere o n.º 4 do artigo 7.º do Decreto-Lei 349/98, de 11 de novembro, venha a definir.

Assembleia da República, 30 de setembro de 2022.

O Deputado do LIVRE

Rui Tavares